

## BAB IV

### ANALISA DAN KONSEP PERANCANGAN

#### 4.1 Kebutuhan Fasilitas

No	Fungsi Utama	Pelaku	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
<b>Kelompok Aktivitas Utama</b>				
1	Aktivitas Perdagangan	Pedagang	Kedatangan	Hall
			Display barang dagangan dan tawar-menawar	Ruko
				Kios
				Los Basah
				Los Kering
			Bongkar muat barang	Dropping Barang/Bongkar Muat
			Buang air kecil/besar	Toilet
		Sholat	Musholla	
		Menyimpan kendaraan	Parkir Umum	
		Pengunjung	Kedatangan	Hall
				Kios
				Los Basah
				Los Kering
			Cuci Tangan	Tempat Cuci Tangan Bersama
Buang air kecil/besar	Toilet			
Sholat	Musholla			
Menyimpan kendaraan	Parkir Umum			

*Tabel 2 4.1. Kebutuhan Fasilitas 1*

2	Aktivitas Pengelola	Kepala UPT	Mengkordinasi dan meminta pertanggungjawab an semua aktivitas devisi, menentukan kebijakan intern	Ruang Kepala Pasar
			Melakukan Kegiatan Rapat	Ruang Rapat
			Buang air kecil/besar	Toilet
			Sholat	Musholla
			Makan	Pantry
			Menerima Tamu	Ruang Tamu
			Menyimpan kendaraan	Parkir Pengelola
		Divisi Administrasi Umum	Menanggapi urusan kesekretarian, kepegawaiandan kehumasan	Ruang Divisi Administrasi Umum
			Buang air kecil/besar	Toilet
			Sholat	Musholla
			Menyimpan kendaraan	Parkir Pengelola
		Divisi Keuangan	Menangani pembukuan keuangan, penggajian karyawan, pemasukan, dan pengeluaran pasar serta penagihan sewa kios dan los	Ruang Divisi Keuangan
			Melakukan kegiatan rapat	Ruang Rapat
			Buang air kecil/besar	Toilet
			Sholat	Musholla

			Makan	Pantry	
			Menyimpan kendaraan	Parkir Pengelola	
	Divisi Teknik	Menangani utilitas bangunan dan struktur bangunan, merawat dan memelihara gedung dan lingkungannya		Ruang Divisi Teknik	
		Melakukan kegiatan rapat		Ruang Rapat	
		Buang air kecil/besar		Toilet	
		Sholat		Musholla	
		Makan		Pantry	
		Menyimpan Kendaraan		Parkir Pengelola	
		Divisi Operasional	Menangani keamanan, kebersihan, dan parkir		Ruang Operasional
			Melakukan kegiatan rapat		Ruang Rapat
	Buang air kecil/besar			Toilet	
	Sholat			Musholla	
	Makan			Pantry	
	Menyimpan kendaraan			Parkir Pengelola	
<b>Kelompok Aktivitas Penunjang</b>					
3	Aktivitas Penunjang	Pedagang	Makan dan minum	Foodcourt	
			Buang air kecil/besar	Toilet	
			Sholat	Musholla	
			Menyimpan kendaraan	Parkir Umum	
		Pengunjung	Makan dan minum	Foodcourt	
			Buang air kecil/besar	Toilet	
			Berobat	Klinik	

		Pengelola	Sholat	Musholla
			Menyimpan kendaraan	Parkir Umum
			Makan dan minum	Foodcourt
			Pengambilan uang	ATM Center
			Rekreasi	Timezone
			Buang air kecil/besar	Toilet
			Berobat	Klinik
			Sholat	Musholla
			Menyimpan kendaraan	Parkir Pengelola
<b>Kelompok Aktivitas Service</b>				
4	Aktivitas Service	Pengelola	Memastikan system mecanical dan eletrical bangunan, memperbaiki system	Ruang Panel
				Ruang Genset
				Ruang AHU
				Ruang Mesin Ac
				Ruang Fire Service Tank
				Ruang Pabx
				Ruang Water Tank dan Pompa
			Membersihkan pekarangan dan mengumpul kansampah	Tempat Pembuangan Sampah Sementara
			Istirahat dan makan	Ruang Cleaning Service
			Menyimpanan Barang	Gudang
		Menjaga Keamanan	Pos Jaga	
		Buang air kecil/be sar	Toilet	
		Menyimp an Kendara an	Parkir Pengelola	
Pedagang	Membersihkan pekarangan dan mengumpulkan sampah	Tempat Pembuangan Sampah Sementara		

		Buang air kecil /besar	Toilet
--	--	------------------------	--------

Tabel 3 4.1. Kebutuhan Fasilitas 2

Sumber : Analisa Pribadi, 2022

#### 4.2 Diagram Aktivitas

No.	Kelompok dan jenis aktivitas	Pelaku kegiatan	Keterangan
<b>1.</b>	<b>Kelompok aktivitas utama</b>		
	Aktivitas perdagangan	Pedagang, pembeli, pengunjung	Melakukan transaksi perdagangan dan informasi mengenai sebuah produk
<b>2.</b>	<b>Kelompok aktivitas pengelola</b>		
	Aktivitas perkantoran	Kepala UPT	Mengkoordinasi dan meminta pertanggung jawaban semua aktifitas divisi, menentukan kebijakan intern.
		Divisi administrasi umum	Menanggapi urusan kesekretarian, kepegawaian, dan kehumusan
		Divisi keuangan	Menangani pembukuan keuangan, penggajian karyawan, pemasukan, dan pengeluaran pasar serta penagihan sewa kios dan lapak
		Divisi teknik	Menangan utilitas bangunan dan struktur bangunan, merawat dan memelihara gedung dan lingkungannya
		Divisi operasional	Menangani keamanan, kebersihan, dan perparkiran
<b>3.</b>	<b>Kelompok aktivitas pelengkap</b>		

	Aktivitas hiburan	Pedagang, pembeli/penyewa, pengunjung dan pengelola	Meliputi aktivitas makan dan minum di <i>food court</i>
<b>4.</b>	<b>Kelompok aktivitas pelayanan (<i>service</i>)</b>		
		Seluruh pelaku	Meliputi aktivitas penyimpanan dan perdagangan barang, tempat cuci bersama, kesehatan, keamanan, parkir, sanitasi dan ibadah.
<b>5.</b>	<b>Kelompok aktivitas pendukung</b>		
		Pengelola	Meliputi aktivitas pemeliharaan bangunan dan aktivitas dalam ruang mekanikal elektrik.

Tabel 4 4.1. Kebutuhan Fasilitas 3

Sumber : Analisa Pribadi, 2022

### 4.3 Jenis Dan Besaran Ruang

Kelompok Ruang	Kebutuhan Ruang	Jumlah Ruang	Kapasitas	Standar	Besaran Ruang
<b>Kelompok Aktivitas Utama</b>					
Kelompok Aktivitas Perdagangan	Hall	1 Unit	50 org	1,5 m <sup>2</sup> /org	75 m <sup>2</sup>
	Kios I	30 Unit	6 org	1,2 m <sup>2</sup> /org	216 m <sup>2</sup>
	Kios II	50 Unit	4 org	1,2 m <sup>2</sup> /org	240 m <sup>2</sup>
	Los Basah	75 Unit	2 org	1,2 m <sup>2</sup> /org	180 m <sup>2</sup>
	Los Kering	75 Unit	2 org	1,2 m <sup>2</sup> /org	180 m <sup>2</sup>
	Dropping Barang/Area Bongkar Muat	1 Unit	2 truk	18,36 m <sup>2</sup> /truk	35 m <sup>2</sup>
	Tempat Cuci Tangan Bersama	2 Unit	5 org	0,82 m <sup>2</sup> /org	8 m <sup>2</sup>
	Toilet Umum	2 Unit	Pria = 2 orang Wanita = 2 orang	Pria 2 orangx (Urinoir 1 m <sup>2</sup> ) = 2 m <sup>2</sup> 2 orangx (Wc 3 m <sup>2</sup> ) = 6 m <sup>2</sup> 2 orangx (Wastafel 1,5 m <sup>2</sup> ) = 3 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>

<b>Sirkulasi 30 %</b>					<b>27 m<sup>2</sup></b>
<b>Sub-Total 2</b>					<b>116 m<sup>2</sup></b>
<b>Kelompok Aktivitas Penunjang</b>					
Kelompok Aktivitas Penunjang	Musholla	1 Unit	10 org	1,6 m <sup>2</sup> /org	16 m <sup>2</sup>
	<b>Ruang Foodcourt</b>				
	a. Ruang Makan	1 Unit	50 org	2 m <sup>2</sup> /org	100 m <sup>2</sup>
	b. Dapur	10 Unit	2 org	2,4 m <sup>2</sup> /org	48 m <sup>2</sup>
	c. Toilet	1 Unit	Pria = 2 orang Wanita = 2 orang	Pria 2 orang x (Urinoir 1 m <sup>2</sup> ) = 2 m <sup>2</sup> 2 orang x (Wc 3 m <sup>2</sup> ) = 6 m <sup>2</sup> 2 orang x (Wastafel 1,5 m <sup>2</sup> ) = 3 m <sup>2</sup>  Wanita 2 orang x (Wc 3 m <sup>2</sup> ) = 6 m <sup>2</sup> 2 orang x (Wastafel 1,5 m <sup>2</sup> ) = 3 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
<b>Luas Ruang Aktivitas Penunjang</b>					<b>184 m<sup>2</sup></b>
<b>Sirkulasi 30%</b>					<b>55 m<sup>2</sup></b>
<b>Sub-Total 3</b>					<b>239 m<sup>2</sup></b>
<b>Kelompok Aktivitas Service</b>					
Kelompok Aktivitas Service	Ruang Panel	1 Unit	-	12 m <sup>2</sup> /unit	24 m <sup>2</sup>
	Ruang Genset	1 Unit	-	40 m <sup>2</sup> /unit	40 m <sup>2</sup>
	Ruang Fire Service Tank	1 Unit	-	20 m <sup>2</sup> /unit	20 m <sup>2</sup>
	Ruang Pabx	1 Unit	-	12 m <sup>2</sup> /unit	12 m <sup>2</sup>
	Ruang Water Tank dan Pompa	1 Unit	-	20 m <sup>2</sup> /unit	20 m <sup>2</sup>
	Tempat Pembuangan Sampah Sementara	1 Unit	-	30 m <sup>2</sup> /unit	30 m <sup>2</sup>
<b>Sirkulasi 30 %</b>					<b>27 m<sup>2</sup></b>
<b>Sub-Total 2</b>					<b>116 m<sup>2</sup></b>
<b>Kelompok Aktivitas Penunjang</b>					

Kelompok Aktivitas Penunjang	Musholla	1 Unit	10 org	1,6 m <sup>2</sup> /org	16 m <sup>2</sup>
	<b>Ruang Foodcourt</b>				
	a. Ruang Makan	1 Unit	50 org	2 m <sup>2</sup> /org	100 m <sup>2</sup>
	b. Dapur	10 Unit	2 org	2,4 m <sup>2</sup> /org	48 m <sup>2</sup>
	c. Toilet	1 Unit	Pria = 2 orang Wanita = 2 orang	Pria 2 orang x (Urinoir 1 m <sup>2</sup> ) = 2 m <sup>2</sup> 2 orang x (Wc 3 m <sup>2</sup> ) = 6 m <sup>2</sup> 2 orang x (Wastafel 1,5 m <sup>2</sup> ) = 3 m <sup>2</sup> Wanita 2 orang x (Wc 3 m <sup>2</sup> ) = 6 m <sup>2</sup> 2 orang x (Wastafel 1,5 m <sup>2</sup> ) = 3 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
<b>Luas Ruang Aktivitas Penunjang</b>					<b>184 m<sup>2</sup></b>
<b>Sirkulasi 30%</b>					<b>55 m<sup>2</sup></b>
<b>Sub-Total 3</b>					<b>239 m<sup>2</sup></b>
<b>Kelompok Aktivitas Service</b>					
Kelompok Aktivitas Service	Ruang Panel	1 Unit	-	12 m <sup>2</sup> /unit	24 m <sup>2</sup>
	Ruang Genset	1 Unit	-	40 m <sup>2</sup> /unit	40 m <sup>2</sup>
	Ruang Fire Service Tank	1 Unit	-	20 m <sup>2</sup> /unit	20 m <sup>2</sup>
	Ruang Pabx	1 Unit	-	12 m <sup>2</sup> /unit	12 m <sup>2</sup>
	Ruang Water Tank dan Pompa	1 Unit	-	20 m <sup>2</sup> /unit	20 m <sup>2</sup>
	Tempat Pembuangan Sampah Sementara	1 Unit	-	30 m <sup>2</sup> /unit	30 m <sup>2</sup>
<b>Luas Ruang Aktivitas Penunjang</b>					<b>146 m<sup>2</sup></b>
<b>Sirkulasi 30 %</b>					<b>44 m<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>					<b>190 m<sup>2</sup></b>

Tabel 5 4.1. Kebutuhan Fasilitas 5

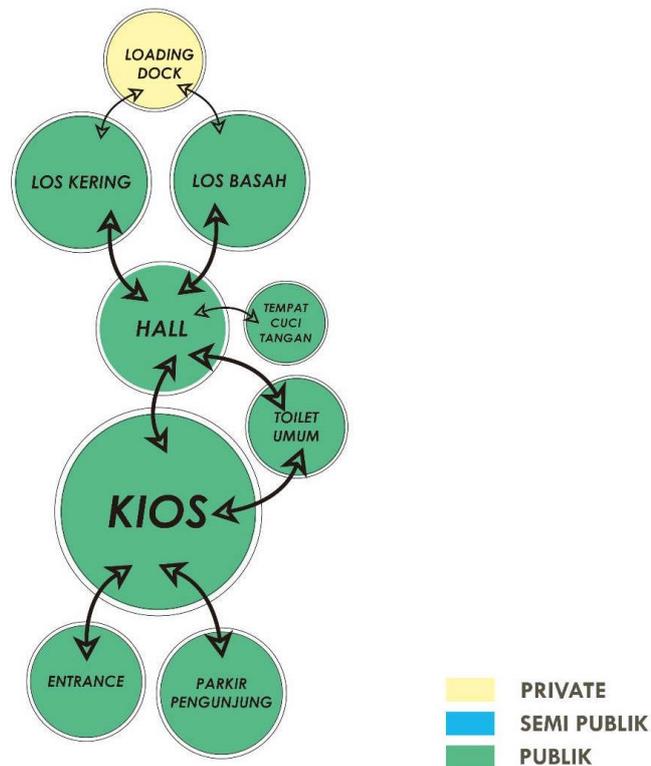
Sumber : Analisa Pribadi, 2022

Area Parkir					
Parkir Pengunjung	Mobil	1 Unit	5 mobil	13,5 m <sup>2</sup>	67,5 m <sup>2</sup>
	Motor	1 Unit	50 motor	2,2 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
	Mobil Box	1 Unit	5 mobil	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Total					195,5 m <sup>2</sup>
Parkir Pengelola	Mobil	1 Unit	2 mobil	13,5 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
	Motor	1 Unit	10 motor	2,2 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Total					49 m <sup>2</sup>
Total Luas Area Parkir					244,5 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30 %					73,5 m <sup>2</sup>
Total					318 m <sup>2</sup>

Tabel 6 4.3 Jenis dan besaran ruang

#### 4.4 Organisasi Ruang

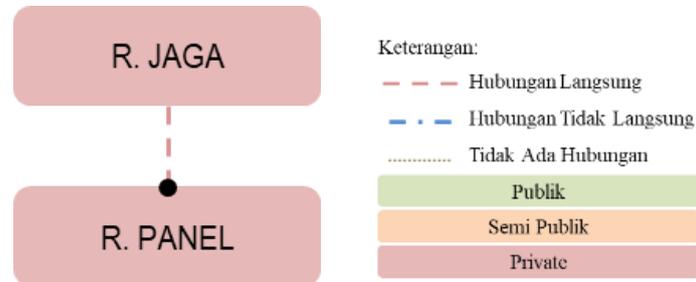
- Hubungan Ruang Kelompok Fungsi Perdagangan



Gambar 11 4.4 Organisasi Ruang (A)

Sumber : Analisa Pribadi, 2022

Untuk fasilitas sekunder disini menjadi penunjang agar fasilitas primer dapat berjalan, seperti pengelola dan MEE.



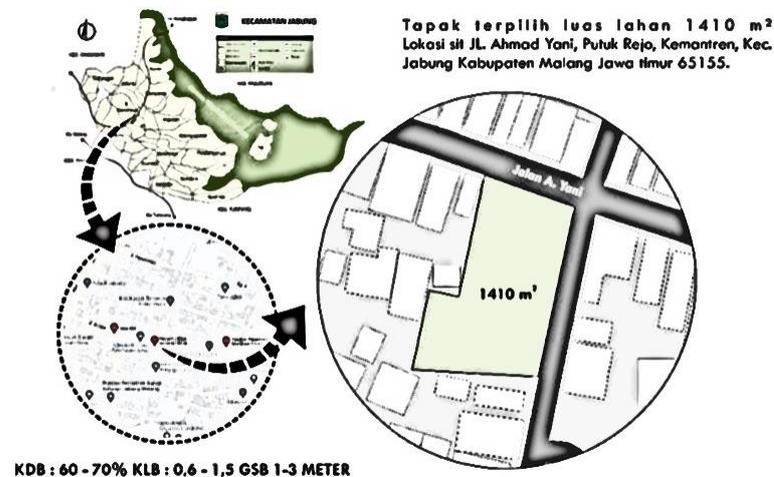
Gambar 12 4.4 Diagram Organisasi Ruang Keseluruhan (B)

Sumber : Analisa Pribadi, 2022

## 4.5 Analisa Tapak

### A. Lokasi Tapak

Lokasi atau tapak terpilih yakni Jl. Ahmad Yani, Putuk Rejo, Kemantren, Kec. Jabung, Kabupaten Malang, Jawa Timur 65155. Tapak terpilih merupakan lokasi terdahulu dari Pasar Desa Kemantren.

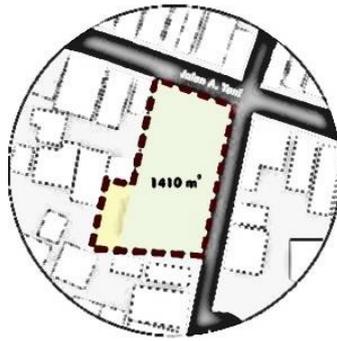


Gambar 13 4.5 (A) Analisa Lokasi Tapak

Sumber : Dokumen Pribadi, 2022

### B. Bentuk Tapak

Bentuk dasar tapak terpilih menyesuaikan dengan bentuk tapak terdahulu dari Pasar Desa Kemantren yakni bentuk jajar genjang dengan penambahan lahan pada sisi barat yang juga berbentuk jajar genjang.

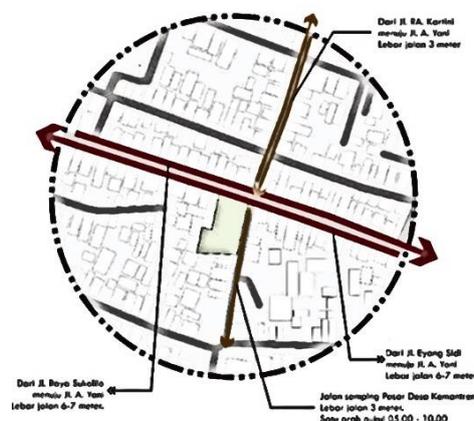


Gambar 14 4.5 (B) Analisa Bentuk Tapak

Sumber : Dokumen Pribadi, 2022

### C. Analisa Aksesibilitas Tapak

Jalan A. Yani merupakan jalan utama yang menghubungkan Desa Kemantren dengan desa-desa lain seperti Desa Gading Kembar dan Desa Sidomulyo. Lebar Jalan A.Yani kurang lebih 6-7 meter dan tidak terdapat pedestrian pada sekitar jalan sekitar tapak. Pasar Desa Kemantren dengan Jalan Primer yakni Jalan Raya Sukolilo berjarak kurang lebih 235 meter.

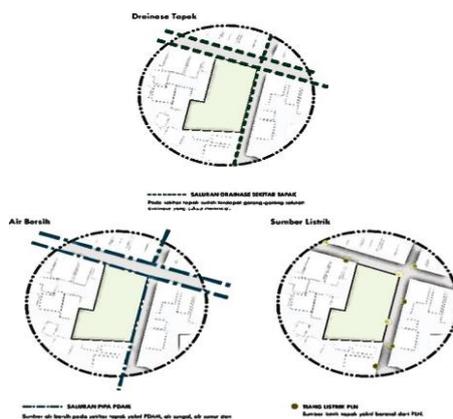


Gambar 15 4.5 (C) Analisa Aksesibilitas Tapak

Sumber : Dokumen Pribadi, 2022

### D. Analisa Utilitas Tapak

Fasilitas di sekitar lokasi, khususnya sistem drainase, terpelihara dengan baik dengan saluran air dan fasilitas drainase di sekitar lokasi. Sistem drainase menggunakan sistem drainase tertutup dan dipasang di sepanjang tepi jalan dan di bawah tanah.



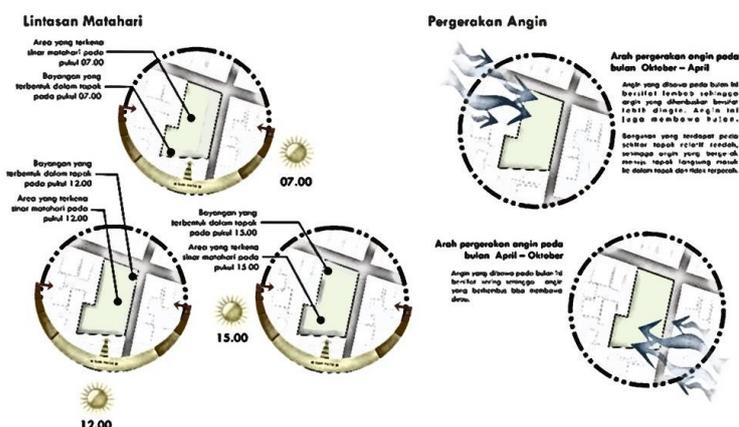
Gambar 16 4.5 (D) Analisa Utilitas Tapak

Sumber : Dokumen Pribadi, 2022

Persediaan air bersih tersedia cukup banyak di sekitar lokasi. Di sekitar lokasi terdapat saluran air PDAM yang merupakan sumber utama pasokan air di sekitar lokasi. Listrik di sekitar lokasi cukup memadai, namun listrik di sekitar lokasi disuplai oleh PLN.

### E. Analisa Kondisi Iklim Tapak

Desa Kemantren yang terletak di Kecamatan Jabung Provinsi Malang ini terletak di kawasan tropis sehingga merupakan kawasan yang mendapat sinar matahari sepanjang tahun. Suhu rata-rata di wilayah ini berkisar antara 28°C hingga 30°C. Bangunan di sekitar lokasi cenderung rendah sehingga cenderung terjadi bayangan yang masuk ke dalam tapak hanya terbentuk dari bangunan-bangunan yang ada disekitar.

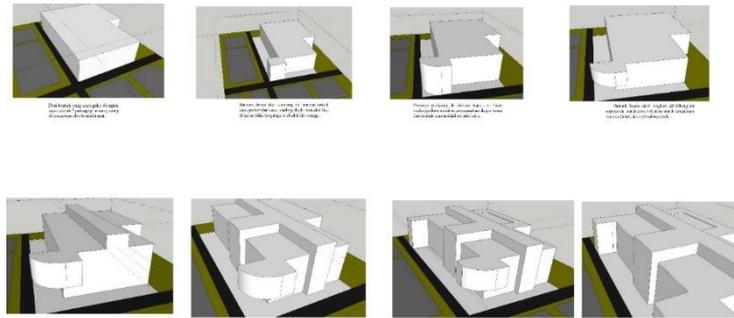


Gambar 17 4.5 (E) Analisa Kondisi Iklim Tapak

Sumber : Dokumen Pribadi, 2022

#### 4.6 Analisa Bentuk

Metode yang akan digunakan pada bentuk bangunan Pasar Kemantren adalah bentuk lengkung dan bentuk persegi panjang dengan tujuan untuk membentuk fasad yang unik dan bisa di gunakan untuk fungsinya yaitu pasar tradisional. Permainan ornament akan di gunakan pada bentuk bangunan, supaya bisa menonjolkan sifat dan karakteristik dari tema postmodern.

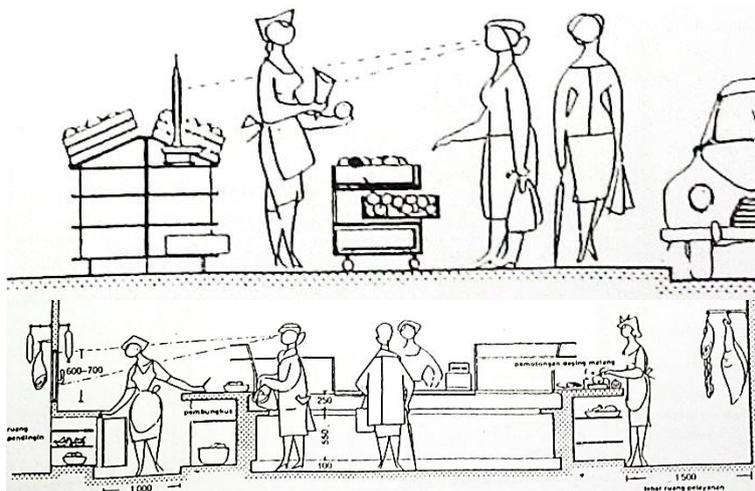


Gambar 18 4.6. Analisa Bentuk

Sumber : Dokumen Pribadi, 2022

#### 4.7 Analisa Ruang

Konsep ruang dalam yang akan diterapkan pada Pasar Desa Kemantren mengacu pada ruang-ruang standart yang terdapat pada pasar tradisional, sebagai berikut :

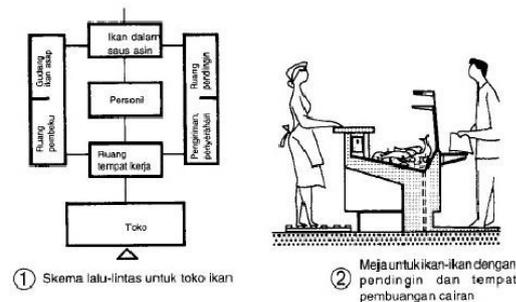


Gambar 19 4.7. Analisa Ruang

Sumber : Dokumen Pribadi, 2022

### A. Toko Ikan

Ikan mudah rusak dan harus disimpan di tempat sejuk, namun ikan asap, tidak seperti ikan mentah, harus disimpan di tempat kering. Ikan mengeluarkan bau yang sangat menyengat sehingga perlu mengelilingi toko dengan pintu ventilasi dan ventilasi. Dinding dan lantai bisa dicuci. Kemacetan pengiriman diperkirakan terjadi. Harap menyiapkan akuarium (alat iklan ikan) jika diperlukan.

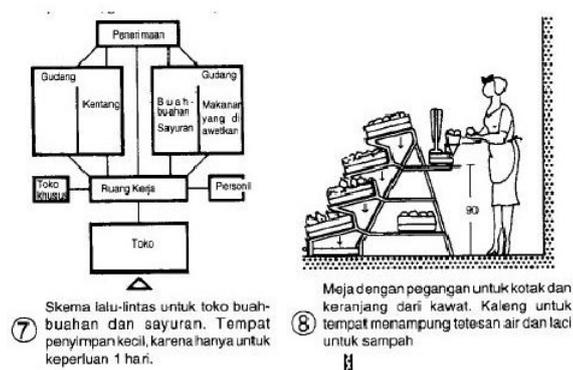


Gambar 20 4.7 (A). Analisa Ruang Toko Ikan

Sumber : Dokumen Pribadi, 2022

### B. Toko Buah-Buahan dan Sayuran Segar

Buah-buahan dan sayuran segar disimpan di tempat sejuk tetapi tidak di lemari es, siap untuk dimatangkan. Kentang ditempatkan di ruangan gelap. Biasanya datang dalam wadah, kotak, dll yang dapat diangkut atau ditukar. Di bawah tempat penyimpanan karat terdapat laci brankas. Toko buah dan sayur sama saja dengan toko bunga jika diperlukan. Supermarket menawarkan produk siap saji dalam kemasan transparan.

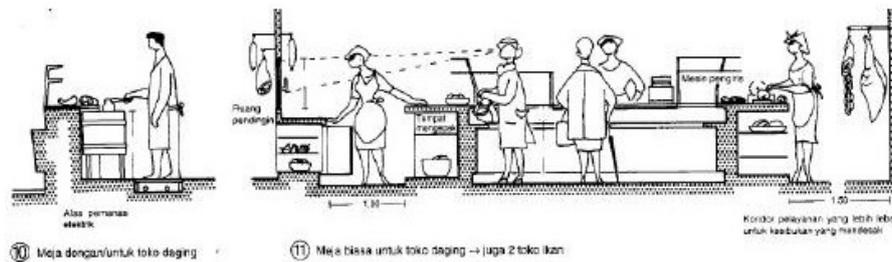


Gambar 21 4.7 (B). Analisa Ruang Toko Buah

Sumber : Dokumen Pribadi, 2022

### C. Toko Daging

Dalam toko daging, terdapat urutan kerja yang berupa: 1. Penyerahan, 2. Pemotongan, 3. Dipotong-potong, 4. Pengolahan, 5. Pendinginan, 6. Penjualan. Lebih bermanfaat jika diletakkan di tempat yang datar, bila perlu menggunakan rel roller atau gerobak karena ukuran dagingnya besar. Luas ruangan 1,5 sampai 2 kali luas toko. Dinding: tempat penyimpanan yang dapat dicuci dengan porselen, mosaik, dll.dari marmer, kaca atau keramik.



Gambar 22 4.7 (C). Analisa Ruang Toko Daging

Sumber : Dokumen Pribadi, 2022

### 4.8 Analisa Struktur

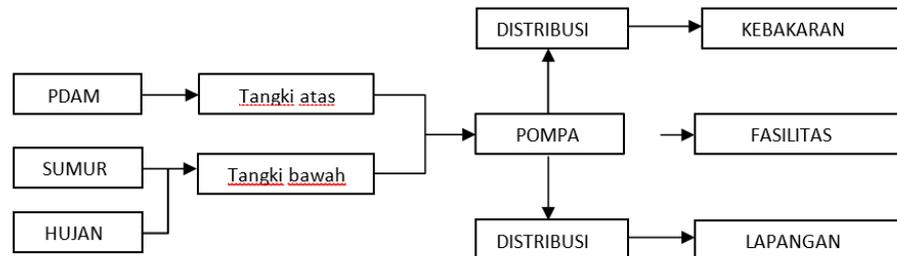
Struktur bawah yang di gunakan pada bangunan Pasar Desa Kemantren ini menggunakan Pondasi Plat karena memilik level bangunan 1 lantai. Dan menggunakan sloof, balok, dan kolom beton untuk memperkuat struktur bagian tengah. Kemudian pada bagian struktur atas menggunakan rangka kayu. Dalam perancangan akan ada penambahan jenis struktur bawah yang akan di sesuaikan dengan penambahan level lantai di besaran ruang. Maka pondasi tiang pancang yang akan digunakan pada bangunan utama dalam mempertimbangkan level lantai bangunan di atas 2 lantai ke atas, selain itu menjadi pertimbangan estimasi biaya.

### 4.9 Analisa Utilitas

#### A. Air Bersih

Jaringan air minum Gedung Pasar Desa Kemantren berasal dari PDAM dan ditampung pada tangki di atasnya, kemudian didistribusikan ke seluruh bangunan. Selain itu, area warung tidak memiliki pasokan air minum sehingga menyulitkan pedagang untuk memanfaatkan air bersih. Dengan demikian, setiap

kios akan dilengkapi dengan saluran air minum (keran) sehingga pedagang lebih nyaman dan tidak kesulitan mencari sumber air. Dan akan menggunakan sistem tangki air bawah tanah yang membutuhkan lebih banyak air bersih di area komersial dan sekunder.

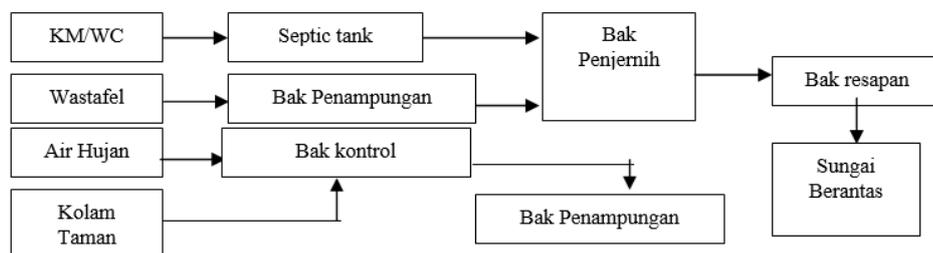


Gambar 23 4.9 (A). Analisa Utilitas Air Bersih

Sumber : Dokumen Pribadi, 2022

## B. Air Kotor

Untuk mengolah limbah padat dan cair pada bangunan dari toilet dialirkan melalui saluran tertutup menuju septic tank. Sedangkan untuk pembuangan air kotor ke dalam lubang, tidak terdapat saluran drainase, hanya dibuat saluran semi terbuka di sekeliling area lubang. Oleh karena itu, perlu adanya sistem pengolahan air limbah yang baik pada area gerai agar tidak mempengaruhi kenyamanan pembeli. Dengan memastikan drainase di meja masing-masing penjual langsung masuk ke sistem drainase pasar dan sistem drainase di sekitar lokasi pembangunan akan ditutup dengan dongkrak besi untuk menyaring air di permukaan, menghindari penyumbatan akibat partikel kasar.



Gambar 24 4.9 (B). Analisa Utilitas Air Kotor

Sumber : Dokumen Pribadi, 2022

### **C. Sampah**

Sistem pembuangan sampah Pasar Desa Kemantren tidak menyediakan tempat sampah di setiap pasar, baik di dalam maupun di luar gedung. Sampah yang sudah dipilah dan dikantongi akan langsung dibuang ke “saluran sampah” dan jatuh ke dasar, kemudian langsung dikumpulkan ke tempat sampah dan sewaktu-waktu pegawai lain akan memindahkan sampah tersebut ke truk sampah untuk diolah di pusat daur ulang kota.

#### **4.10 Zoning**

Ada 3 zona pada rancangan, yaitu zona privat, zona semi privat, dan publik, maka lahan akan dibagi menjadi 3 zona. Sisa lahan yang tidak digunakan akan dimanfaatkan untuk ruang terbuka dan area parkir.